A

Hasiah bt Mat lwn Johanariffin bin Din dan lain-lain

B

MAHKAMAH TINGGI (PULAU PINANG) — SAMAN PEMULA NO 24–1015 TAHUN 2004
SU GEOK YIAM H
30 SEPTEMBER 2009

C

Prosedur Sivil — Cara permulaan tindakan — Saman pemula — Permohonan untuk penamatan milikan bersama tanah melalui jualan tanah — Sama ada terdapat pertikaian fakta — Sama ada perlu dimulakan melalui tindakan writ saman

D

Prosedur Sivil — Pihak-pihak — Tindakan wakil diri — Sama ada notis permohonan pelantikan wakil diri mesti diserahkan kepada setiap benefisiari — Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 15 k 6A

E

Perkataan dan Istilah — Pemilik bersama, definisi — Kanun Tanah Negara s 145

F

Undang-Undang Tanah — Halangan dalam urusan tanah — Kaveat — Kaveat persendirian — Pembatalan kaveat — Kaveat persendirian dimasukkan oleh benefisiari kepada pemilik bersama tanah — Sama ada kaveat boleh dibatalkan atas permohonan pemilik bersama yang lain

G

Undang-Undang Tanah — Jualan tanah — Perintah — Penamatan milikan bersama melalui jualan tanah — Bantahan oleh pemilik bersama yang lain — Sama ada mahkamah boleh perintahkan penjualan — Sama ada perlu memohon untuk pemecahan sempadan tanah sebelum memohon untuk perintah jualan — Sama ada patut tanah milik bersama dijual — Kanun Tanah Negara s 145 — Akta Mahkamah Kehakiman 1964 s 25(2) & Jadual perenggan 3 — Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 31 k 1

H

I

Plaintif telah memohon untuk menamatkan pemilikan bersama plaintif dan Moonah bt Sahad, si mati ('Moonah') atau harta pusakanya ke atas suatu hartanah ('tanah tersebut') melalui jualan tanah tersebut pada harga RM19.99 sekaki persegi. Plaintif memiliki separuh bahagian yang tidak dibahagikan dalam tanah tersebut. Defendan-defendan merupakan waris-waris kepada harta pusaka Moonah. Defendan-defendan kedua dan

ketiga adalah wakil diri yang dilantik oleh mahkamah atas permohonan plaintif. Defendan keempat telah memasukkan kaveat atas tanah tersebut. Defendan-defendan telah membangkitkan bantahan awal seperti berikut: (i) bahawa tindakan ini seharusnya ditukar menjadi tindakan writ kerana terdapat pertikaian fakta-fakta yang keterlaluan; (ii) bahawa keempat-empat defendan bukan pemilik bersama di bawah s 145 Kanun Tanah Negara ('KTN') dan oleh itu satu perintah menurut s 145(2)(c) KTN tidak boleh dibuat; (iii) bahawa plaintif yang tidak memohon untuk pemecahan sempadan tanah tidak boleh memohon relief di bawah s 145(2)(c) KTN; dan (iv) bahawa notis permohonan tersebut tidak diserahkan kepada setiap benefisiari Moonah.

Diputuskan, membenarkan permohonan dan menolak bantahan awal:

(1) Bantahan awal pertama tidak bermerit kerana fakta-fakta dalam tindakan ini tidak dipertikaikan dan isu utama yang timbul untuk keputusan mahkamah ialah isu undang-undang sahaja iaitu mengenai tafsiran ss 145 dan 342 KTN (lihat perenggan 13).

(2) Bantahan awal kedua tidak bermerit kerana menurut s 342(1) dan (2) KTN, plaintif dan harta pusaka Moonah adalah pemilik bersama. Oleh itu s 145 KTN adalah terpakai dan mahkamah mempunyai kuasa dan budi bicara untuk membuat perintah jualan (lihat perenggan 16–17).

(3) Defendan-defendan diestop daripada membangkitkan bantahan awal ketiga itu kerana defendan-defendan sendiri telah bersetuju bahawa tidak perlu untuk membuat pemecahan sempadan tanah tersebut antara pewaris-pewaris kerana tidak ekonomik dan tanah tersebut seharusnya dijual (lihat perenggan 19).

(4) Bantahan awal keempat tidak bermerit sebab pelantikan defendan kedua dan ketiga sebagai wakil diri telah dibuat oleh mahkamah menurut A 15 k 6A Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KMT'). Tiada keperluan dalam KMT bahawa permohonan pelantikan wakil diri tersebut mesti diserahkan kepada setiap benefisiari. Tambahan pula, defendan-defendan telah diwakili oleh peguam dan telah bersetuju untuk dilantik tanpa meminta permohonan tersebut diserahkan kepada benefisiari-benefisiari yang lain pada masa itu. Oleh itu, defendan-defendan diestop daripada membangkitkan bantahan awal keempat tersebut. Maka, penyerahan sesalinan permohonan tersebut kepada setiap waris harta pusaka Moonah adalah tidak perlu kerana defendan kedua dan defendan ketiga, masing-masing mewakili waris-waris Moonah (lihat perenggan 24 & 26–27).

(5) Pemilikan bersama plaintif dan harta pusaka Moonah seharusnya ditamatkan dengan penjualan tanah tersebut tanpa milikan kosong.

Plaintif adalah seorang ibu tua yang memerlukan wang jualan tanah tersebut untuk rawatan penyakit kanser yang dihadapi oleh anaknya. Memandangkan defendan-defendan enggan menyerahkan milikan kosong premis-premis yang diduduki mereka di atas tanah tersebut, tanah tersebut tidak dapat dijualkan dengan milikan kosong tanpa proses litigasi yang panjang (lihat perenggan 29 & 31).

(6) Seksyen 145 KTN tidak mewajibkan seseorang pemilik bersama memohon untuk pemecahan sempadan tanah sebelum ia boleh memohon untuk pemilikan bersama itu ditamatkan melalui jualan. Sekiranya mana-mana satu daripada dua syarat yang diperuntukkan dalam perenggan (a) dan (b) seksyen tersebut wujud maka seorang pemilik bersama boleh memohon kepada mahkamah di bawah seksyen itu. Plaintif telah mematuhi satu daripada dua syarat yang diperuntukkan di bawah s 145(1) KTN dan itu memadai bagi mahkamah menggunakan budi bicaranya di bawah s 145(2)(c) KTN untuk memerintahkan supaya tanah tersebut dijual. Seksyen 25(2) Akta Mahkamah Kehakiman 1964 yang dibaca bersama perenggan 3 dalam Jadual kepada Akta tersebut juga memberi kuasa kepada mahkamah untuk membuat keputusan tersebut (lihat perenggan 32, 36 & 38).

(7) Aturan 31 k 1 KMT memperuntukkan bahawa mahkamah boleh memerintahkan tanah tersebut dijual sekiranya mahkamah berpuas hati bahawa adalah lebih baik untuk tanah tersebut dijual. Dalam prosiding ini, keengganan mahkamah untuk membenarkan tanah tersebut dijual adalah lebih memudaratkan plaintif daripada defendan-defendan (lihat perenggan 41 & 46).

(8) Permohonan plaintif supaya kaveat yang dimasukkan oleh defendan keempat dibatalkan dibenarkan kerana plaintif jelas mempunyai kepentingan di dalam tanah tersebut dan defendan keempat enggan memberi kerjasama dan persetujuan untuk penjualan tanah tersebut (lihat perenggan 62).

[English summary

The plaintiff had applied to terminate the co-proprietorship of the plaintiff and Moonah bt Sahad, the deceased ('Moonah') or her estate on a property ('the land') by selling the land for the price of RM19.99 per square foot. The plaintiff owned half of the undivided share of the land. The defendants were the heirs of Moonah's estate. The second and third defendants were representatives appointed by the court upon the plaintiff's application. The fourth defendant had entered a caveat on the land. The defendants had raised a preliminary objection as follows: (i) that this action ought to be changed to a writ action as there were disputable facts; (ii) that the four defendants were not co-proprietors under s 145 of the National Land Code ('NLC') and

therefore an order by virtue of s 145(2)(c) of the NLC could not be made; (iii) that the plaintiff who had not applied for the partitioning of the land boundaries could not apply for relief under s 145(2)(c) of the NLC; and (iv) that the notice of the application had not been delivered to each of Moonah's beneficiaries.

Held, allowing the application and dismissing the preliminary objection:

(1) The first preliminary objection had no merit as the facts in this action was not disputed and the main issue raised for the determination of the court was only a legal issue in relation to the interpretation of ss 145 and 342 of the NLC (see para 13).

(2) The second preliminary issue had no merit as according to s 342(1) and (2) of the NLC, the plaintiff and the estate of Moonah were co-proprietors. Therefore s 145 of the NLC is applicable and the court had the power and discretion to make an order for sale (see paras 16–17).

(3) The defendants were estopped from raising the third preliminary objection as the defendants themselves had agreed that it was not necessary to partition the land boundaries between the heirs as it was not economic and the land ought to be sold (see para 19).

(4) The fourth preliminary objection had no merit as the appointment of the second and third defendants as the representatives was made by the court according to O 15 r 6A of the Rules of the High Court 1980 ('RHC'). There is no requirement in the RHC that the application to appoint representatives ought to be served on each beneficiaries. Furthermore, the defendants were represented by counsel and had agreed to be appointed without asking for the application to be served on the other beneficiaries at that time. Therefore, the defendants were estopped from raising a fourth preliminary objection. Thus, the delivery of the copies of the application to each of the heir to the estate of Moonah was not necessary as the second and third defendants were respectively the representatives of Moonah's heirs (see paras 24, 26–27).

(5) The joint ownership of the plaintiff and the estate of Moonah ought to be terminated with the sale of land without vacant possession. The plaintiff was an aged mother who needed the money from the sale of land for the treatment of her child's cancer. As the defendants refused to deliver vacant possession of the premises that they were occupying on the land, the land could not be sold with vacant possession without a lengthy litigation process (see paras 29 & 31).

(6) Section 145 of the NLC did not require a co-owner to apply for the partitioning of the land boundaries before he could apply for the joint ownership was terminated by sale. In the event any one of the two conditions provided in paras (a) and (b) of the section existed then a co-owner could apply to the court under the said section. The plaintiff had complied with one of the two conditions provided under s 145(1) of the NLC and it was sufficient for the court to use its discretion under s 145(2)(c) of the NLC to order that the land be sold. Section 25(2) of the Courts of Judicature Act 1964 read together with para 3 of the Schedule to the Act also empowers the court to make a decision (see paras 32, 36 & 38).

(7) Order 31 r 1 of the RHC provides that the court could order that the land be sold in the event the court is satisfied that it was better to sell the land. In this proceedings, the court's refusal in allowing the land to be sold was more detrimental to the plaintiff than the defendants (see paras 41 & 46).

(8) The plaintiff's application for removal of the caveat entered by the fourth defendant was allowed because it was clear that the plaintiff had an interest in the land and the fourth defendant had refused to give the co-operation and consent for the sale of the land (see para 62).]

Nota-nota

Untuk kes mengenai tindakan wakil diri, lihat 8 *Mallal's Digest* (4th Ed, 2006 Reissue) perenggan 5142.

Untuk kes-kes mengenai kaveat, lihat 8 *Mallal's Digest* (4th Ed, 2006 Reissue) perenggan 3480–3824.

Untuk kes-kes mengenai perintah, lihat 8 *Mallal's Digest* (4th Ed, 2006 Reissue) perenggan 4131–4234.

Untuk kes-kes mengenai saman pemula, lihat 8 *Mallal's Digest* (4th Ed, 2006 Reissue) perenggan 4810–4817.

Kes-kes yang dirujuk

Abdul Razak Valibhoy & Anor v Abdul Rahim Valibhoy & Ors [1995] 2 SLR 555, MR (diikut)

Cheow Chew Khoon (t/a Cathay Hotel) v Abdul Johari b Abdul Rahman [1995] 1 MLJ 457; [1995] 1 AMR 759, MR (dibeza)

Ganapathy Chettiar v Periakaruppan Chettiar & Anor [1962] MLJ 207, PC (dibeza)

Gan Kuan Kiat v GH Kiat [1938] MLJ 143, MT (dibeza)

Ku Yan bte Ku Abdullah v Ku Idris bin Ku Ahmad & Ors [1991] 3 MLJ 439, MT (dibeza)

Ong Yok Chu & Anor v Yong Teck Fong & Anor [1960] MLJ 292, MT (dirujuk)

S Subramaniam & Ors v Inderjit Kaur d/o Karnail Singh & Anor [1997] 3 MLJ 366, MT (dibeza)
Yap Yoke Luan & Ors v Ong Wee Tok & Ors [1984] 1 MLJ 23, MP (dibeza)

Undang-undang yang dirujuk
Akta Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) 1955
Akta Mahkamah Kehakiman 1964 s 25, 25(1), (2), Jadual perenggan 3
Akta Pemegang Amanah 1949 ss 51, 53, 54
Kanun Tanah Negara ss 145, 145(1), (2)(c), 327, 329(1), 342, 342(1), (2), 343(1), 344, 346, 417, Bahagian Sembilan, Bab 2
Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 5 k 4(2)(a), A 15 k 6A, 6A(4), A 28 k 8(1), A 31 k 1

YC Wong (Lim Kean Siew & Co) bagi pihak plaintif.
Teja Singh (Teja Singh Penesar & Co) bagi pihak defendan-defendan.

Su Geok Yiam H:

[1] Ini adalah suatu permohonan oleh plaintif yang dibuat melalui satu saman pemula terpinda semula bertarikh 20 September 2005 yang difailkan pada 21 September 2005, lampiran 19 ('permohonan tersebut'), terhadap keempat-empat defendan untuk menamatkan pemilikan bersama plaintif dan Moonah bt Sahad, si mati ('Moonah') atau plaintif dan Johanariffin bin Din dan Sharif bin Kassim sebagai pemilik-pemilik berdaftar ke atas suatu hartanah yang dikenali sebagai Lot No 776 Mukim 12, Daerah Barat Daya Negeri Pulau Pinang yang dipegang di bawah Geran Mukim No GM 494 ('tanah tersebut') melalui jualan tanah tersebut kepada penama Ab Wahab bin Ibrahim ('pembeli') tanpa milikan kosong pada harga RM19.99 untuk sekaki persegi (iaitu jumlah harga jualan RM734,925.16) dengan perintah-perintah sampingan yang perlu.

[2] Permohonan tersebut disokong oleh afidavit plaintif yang diikrar pada 13 Julai 2004, lampiran 1.

[3] Plaintif memiliki 1/2 bahagian yang tidak dibahagikan dalam tanah tersebut.

[4] Semasa permohonan mula-mula dibuat oleh plaintif pada 16 Julai 2004 dalam saman pemula, lampiran 2 dan disokong oleh afidavit plaintif, defendan pertama iaitu Johanariffin bin Din dan Sharif bin Kassim telah didaftarkan di atas dokumen hak milik tanah tersebut sebagai pemilik bersama dengan plaintif dengan 1/4 bahagian yang tidak dibahagikan dalam tanah tersebut masing-masing. Berdasarkan perintah Mahkamah Tinggi Pulau Pinang bertarikh 24 Februari 2005 dalam SP No 24–665 Tahun 2003

A pendaftaran sedemikian telahpun dibatalkan dan 1/2 bahagian yang tidak dibahagikan dalam tanah tersebut sepatutnya kembali didaftar dalam nama Moonah.

B **[5]** Akan tetapi pendaftaran semula tidak dibuat dan nama Johanariffin bin Din dan Sharif bin Kassim masih kekal di dokumen hak milik tanah tersebut. Memandangkan tidak ada perwakilan mengenai harta pusaka Moonah dan juga kerana Sharif bin Kassim telah meninggal dan tidak ada perwakilan mengenai harta pusakanya maka berdasarkan perintah mahkamah defendan kedua dan ketiga adalah wakil diri yang dilantik oleh mahkamah melalui C permohonan yang dibuat oleh plaintif melalui satu saman dalam kamar bertarikh 30 Ogos 2005 di lampiran 17 dan plaintif telah meminda semula saman pemula terpinda dan memasukkan Askhi bin Hj Md Shariff sebagai wakil diri kepada harta pusaka Sharif bin Kassim dan defendan keempat iaitu D Zamri bin Abu Kassim sebagai wakil diri kepada harta pusaka Moonah.

[6] Manakala defendan keempat telah memasukkan kaveat atas tanah tersebut dan kaveat tersebut masih belum ditarik balik oleh defendan kempat. Permohonan tersebut juga mengkehendaki kaveat defendan keempat E diketepikan. Maka defendan keempat telah dijadikan satu pihak dalam tindakan ini.

[7] Pada 15 November 2006 selepas meneliti isi kandungan afidavit-afidavit yang diikrar oleh kedua-dua pihak iaitu afidavit sokongan F Hasiah bt Mat yang dikrarkan pada 13 Julai 2004 lampiran 1, afidavit jawapan Johanariffin bin Din yang diikrar pada 22 September 2004 (lampiran 8), afidavit tambahan Johanariffin bin Din yang diikrar pada 5 Oktober 2004 (lampiran 9), afidavit balasan Hasiah bt Mat yang diikrar pada 9 November 2004 (lampiran 10), afidavit lanjutan Hasiah bt Mat yang G diikrar pada 5 Oktober 2005 (lampiran 21), afidavit lanjutan 2 Hasiah bt Mat yang diikrar pada 12 Oktober 2005 (lampiran 22), afidavit lanjutan 3 Hasiah bt Mat yang diikrar pada 9 Oktober 2006 (lampiran 38), fakta-fakta yang tidak dipertikaikan bertarikh 11 Oktober 2005 dan isu-isu untuk dibicarakan bertarikh 11 Oktober 2005 serta penghujahan lisan dan bertulis H kedua-dua pihak iaitu rangka penghujahan plaintif bertarikh 13 Oktober 2005, hujahan balas peguam defendan-defendan bertarikh 15 Ogos 2006, hujahan jawapan plaintif bertarikh 12 Oktober 2006 dan hujahan balas peguam defendan bertarikh 10 November 2006 dan otoriti-otoriti yang dirujuk, mahkamah telah membenarkan permohonan tersebut dan I memberikan perintah seperti dipohon dalam perenggan 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13 dan 14 permohonan tersebut. Selain daripada itu mahkamah juga memerintahkan supaya isu-isu yang dinyatakan dalam perenggan 9(2)(i) hendaklah didengar di hadapan penolong kanan pendaftar ('keputusan tersebut').

[8] Keempat-empat defendan telah tidak berpuas hati dengan keputusan tersebut dan telah memfailkan notis rayuan kepada mahkamah rayuan.

[9] Berikut ini adalah sebab-sebab mengapa mahkamah telah membuat keputusan tersebut.

TIGA BANTAHAN AWAL

[10] Defendan-defendan telah membangkitkan tiga bantahan awal terhadap permohonan tersebut.

[11] Tiga bantahan awal itu adalah seperti berikut:

(a) Bantahan awal pertama ialah bahawa plaintif telah menggunakan prosedur yang tidak sesuai untuk memulakan prosiding ini kerana terdapat pertikaian fakta-fakta yang hebat antara pihak-pihak yang merupakan benefisiari-benefisiari Moonah. Oleh itu A 5 k 4(2) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KMT') tidak terpakai dan tindakan ini seharusnya ditukar menjadi tindakan writ mengikut A 28 k 8(1) KMT.

(b) Bantahan awal kedua ialah bahawa keempat-empat defendan adalah bukan pemilik bersama (co-proprietors) di bawah s 145 Kanun Tanah Negara 1965 ('KTN'). Oleh itu satu perintah menurut s 145(2)(c) KTN tidak boleh dibuat.

(c) Bantahan awal ketiga ialah plaintif yang tidak memohon untuk pemecahan sempadan tanah (partition) tidak boleh memohon relief di bawah s 145(2)(c) KTN.

(d) Bantahan awal keempat ialah notis permohonan tersebut hendaklah diserahkan kepada setiap benefisiari Moonah. Oleh itu mahkamah ini tidak boleh mendengar permohonan tersebut di atas meritnya sehingga penyerahan permohonan tersebut telah dilakukan oleh plaintif.

KEPUTUSAN MAHKAMAH

[12] Mahkamah telah menolak keempat-empat bantahan awal yang telah dibangkitkan oleh defendan-defendan terhadap permohonan tersebut.

BANTAHAN AWAL PERTAMA

[13] Mahkamah berpuas hati bahawa bantahan awal pertama itu adalah tidak bermerit kerana pada pendapat mahkamah fakta-fakta dalam tindakan ini adalah tidak dipertikaikan dan isu utama yang timbul untuk keputusan mahkamah ialah isu undang-undang sahaja iaitu mengenai tafsiran ss 145

dan 342 KTN.

FAKTA DAN LATAR BELAKANG

[14] Pada pendapat mahkamah fakta dan latar belakang permohonan tersebut adalah seperti berikut:

(a) Plaintif sudah berusia 76 tahun;

(b) Anak plaintif, Abdul Manan bin Abdullah, mengalami penyakit barah dan memerlukan wang untuk mengubatinya dan plaintif ingin menjual 1/2 bahagian yang tidak dibahagikannya dalam tanah tersebut supaya dapat menggunakan wang jualan untuk perbelanjaan rawatan anaknya;

(c) Setakat 14 Oktober 1986, plaintif dan Moonah ialah pemilik bersama berdaftar tanah tersebut untuk 1/2 bahagian tak pecah, masing-masing;

(d) Moonah meninggal dunia pada 15 Mac 1941 dengan meninggalkan suaminya, Kassim bin Yope ('Kassim') dan dua orang anaknya, iaitu anak pertama kepada Moonah yang bernama Din bin Abu Kassim ('Din') dan anak kedua kepada Moonah yang bernama Sharif bin Kassim ('Sharif');

(e) Kemudiannya Kassim berkahwin semula dan melahirkan enam orang anak dalam perkahwinan keduanya termasuk defendan keempat, Zamri bin Abu Kassim ('Zamri');

(f) Kassim meninggal dunia pada 9 Ogos 1974;

(g) Selepas itu Din telah meninggal dunia dan defendan pertama iaitu Johanariffin bin Din ('Johanariffin') adalah anaknya;

(h) Sharif juga telah meninggal dunia dan defendan kedua iaitu Askhi bin Hj Md Shariff ('Askhi') wakil diri kepada harta pusaka Sharif, adalah anaknya;

(i) Askhi dilantik sebagai wakil diri kepada harta pusaka ayahnya Sharif menurut A 15 k 6A KMT untuk tujuan prosiding ini melalui perintah mahkamah bertarikh 20 September 2005;

(j) Zamri yang merupakan salah seorang anak tiri Moonah juga dilantik sebagai wakil diri kepada harta pusaka Moonah menurut A 15 k 6A KMT dan dijadikan defendan ketiga untuk tujuan prosiding ini melalui perintah mahkamah bertarikh 20 September 2005;

(k) Sebelum Sharif meninggal dunia, beliau telah memperolehi perintah pembahagian harta pusaka Moonah di bawah Guaman Pembahagian No 53 Tahun 1982 yang bertarikh 14 Oktober 1986 ('perintah pembahagian tersebut') dan telah mendaftarkan namanya sendiri dan Johanariffin, sebagai anak dan pengganti kepada Sharif atas 1/2

bahagian yang tidak dibahagikan dalam tanah tersebut yang dimiliki oleh Moonah untuk 1/4 bahagian yang tidak dibahagikan, masing-masing, dengan meninggalkan nama isteri kedua Kassim dan enam orang anak tiri Moonah daripada perkahwinan kedua Kassim sebagai waris yang sah ke atas harta pusaka Moonah;

(l) Semenjak itu nama Sharif dan Johanariffin telah didaftarkan sebagai pemilik bersama tanah tersebut bersama-sama dengan plaintif;

(m) Zamri telah memasukkan kaveat persendirian di bawah No Perserahan 232/2003 ke atas keseluruhan tanah tersebut pada 15 April 2003 untuk melindung kepentingannya dan waris-waris Kassim;

(n) Zamri telah memperolehi perintah bertarikh 24 Februari 2005 di Mahkamah Tinggi Malaya (1) Pulau Pinang melalui Saman Pemula No 24–665 Tahun 2003 ('perintah tersebut') yang membatalkan perintah pembahagian tersebut serta membatalkan nama-nama Sharif dan Johanariffin sebagai pemilik-pemilik bersama tanah tersebut dan akibatnya tanah tersebut dikembalikan dan sepatutnya didaftarkan atas nama harta pusaka Moonah sahaja sebagai pemilik bersama (selain daripada plaintif);

(o) Namun sehingga hari ini, Zamri masih belum memeteraikan perintah tersebut dan oleh itu nama-nama Sharif dan Johanariffin masih belum dibatalkan daripada dokumen hak milik tanah tersebut;

(p) Pada setiap masa yang berkenaan, Moonah dan keluarganya menduduki tanah tersebut dan selepas kematian Moonah, waris-warisnya terus membina rumah dan tinggal di atas tanah tersebut;

(q) Plaintif tidak pernah menduduki di mana-mana bahagian tanah tersebut;

(r) Kesemua cukai tanah atas tanah tersebut telah dibayar oleh plaintif tanpa mendapat sebarang sumbangan daripada defendan-defendan;

(s) Plaintif telah menerima tawaran daripada seorang pembeli untuk membeli tanah tersebut dengan harga jualan sebanyak RM26 sekaki persegi dengan milikan kosong dan tawaran tersebut selanjutnya dibuat kepada Johanariffin dan Askhi;

(t) Sebaliknya mereka meminta untuk pemecahan sempadan tanah tersebut;

(u) Menurut Pejabat Tanah Daerah Barat Daya, Pulau Pinang, pemecahan sempadan tanah tersebut adalah tidak ekonomik memandangkan jumlah keluasannya adalah terlalu kecil kerana terdapat lebih daripada 30 orang waris kepada 1/2 bahagian yang tidak dibahagikan kepunyaan Moonah;

(v) Terdapat tiga buah rumah yang dibina dan diduduki oleh waris-waris Moonah atas tanah tersebut, iaitu:

(i) No 38 Blok K, Mukim 12, Jalan Permatang Damar Laut, Batu Maung, 11960 Pulau Pinang yang dimiliki oleh defendan keempat;

(ii) No 38A Blok K, Mukim 12, Jalan Permatang Damar Laut, Batu Maung, 11960 Pulau Pinang yang dimiliki oleh waris-waris Moonah bt Sahad; dan

(iii) Sebuah rumah tidak bernombor yang dimiliki oleh defendan pertama yang terletak di belakang rumah No 38A.

dan mereka enggan menyerahkan milikan kosong rumah-rumah tersebut;

(w) Plaintif telah menandatangani satu perjanjian jual beli bertarikh 10 Mei 2004 untuk menjualkan 1/2 bahagian yang tidak dibahagikannya dalam tanah tersebut kepada pembeli dengan harga jualan sejumlah RM26 sekaki persegi dengan milikan kosong tertakluk kepada, antara lain, satu perintah mahkamah untuk penjualan keseluruhan tanah tersebut kepada pembeli; dan

(x) Disebabkan oleh keengganan waris-waris Moonah untuk menyerahkan milikan kosong, plaintif telah menandatangani satu perjanjian tambahan bertarikh 15 Ogos 2005 untuk mengubah harga jualan 1/2 bahagian yang tidak dibahagikannya dalam tanah tersebut kepada pembeli daripada RM26 sekaki persegi kepada RM19.99 sekaki persegi tanpa milikan kosong.

[15] Oleh itu A 5 k 4(2)(a) KMT adalah terpakai kepada permohonan tersebut dan adalah tidak perlu untuk mahkamah memerintahkan supaya prosiding ini melalui saman pemula ditukar menjadi tindakan writ menurut A 28 k 8(1) KMT. Kes-kes yang dirujuk oleh peguam defendan-defendan yang bijaksana iaitu *Ong Yok Chu & Anor v Yong Teck Fong & Anor* [1960] MLJ 292 dan *Cheow Chew Khoon (t/a Cathay Hotel) v Abdul Johari b Abdul Rahman* [1995] 1 MLJ 457; [1995] 1 AMR 759 dengan hormatnya boleh dibezakan kerana terdapat fakta-fakta yang dipertikaikan.

BANTAHAN AWAL KEDUA

[16] Mahkamah berpuas hati bahawa bantahan awal kedua juga adalah tidak bermerit kerana s 342(1) KTN dengan jelasnya memperuntukkan bahawa 'co-proprietorship' means the holding of alienated land by two or more persons or bodies in undivided shares', dan s 342(2) KTN memperuntukkan bahawa 'all alienated land vested in two or more persons or bodies shall be held by them as co-proprietors' dan pengecualian dalam

s 342(2) KTN iaitu 'unless pursuant to ss 344 or 346, or the corresponding provisions of any previous land law, they are registered as trustees or representatives' tidak terpakai dalam prosiding ini. Sebabnya ialah pengecualian itu hanya terpakai sekiranya keseluruhan tanah tersebut didaftarkan di atas dua atau lebih orang atau badan sebagai pemegang amanah atau wakil maka mereka adalah bukan pemilik bersama memandangkan mereka memegang keseluruhan tanah tersebut sebagai pemegang amanah atau wakil untuk kepentingan benefisiari-benefisiari.

[17] Pada pendapat mahkamah defendan kedua dan ketiga adalah bukan wakil di bawah s 346 KTN. Mereka adalah wakil diri yang dilantik di bawah A 15 k 6A KMT untuk mewakili harta pusaka Sharif bin Kasim, si mati dan harta pusaka Moonah bt Sahad, si mati masing-masing bagi tujuan meneruskan dengan tindakan ini. Maka adalah jelas kepada mahkamah bahawa pemilik bersama adalah plaintif dan harta pusaka Moonah. Oleh itu s 145 KTN adalah terpakai dan mahkamah mempunyai kuasa dan budi bicara untuk membuat perintah jualan sekiranya berpuas hati bahawa perintah itu adalah untuk kebaikan kesemua pihak.

[18] Nama-nama Sharif bin Kasim, si mati dan defendan pertama masih belum dibatalkan daripada dokumen hak milik tanah tersebut kerana kegagalan defendan keempat untuk memeteraikan dan mendaftarkan perintah bertarikh 24 Februari 2005. Oleh itu, tindakan plaintif perlu diteruskan terhadap defendan pertama dan juga defendan kedua kerana defendan kedua merupakan wakil diri harta pusaka Sharif bin Kasim, si mati agar sebarang perintah yang dibuat oleh mahkamah akan mengikat mereka.

BANTAHAN AWAL KETIGA

[19] Mahkamah berpuas hati bahawa bantahan awal ketiga juga tidak bermerit. Sebabnya ialah defendan-defendan sendiri telah bersetuju sepertimana diikrarkan di perenggan-perenggan 31 dan 32, afidavit mereka di lampiran 8 bahawa adalah tidak perlu untuk membuat pemecahan sempadan tanah tersebut antara pewaris-pewaris kerana adalah tidak ekonomik dan tanah tersebut seharusnya dijual. Oleh itu defendan-defendan adalah diestop daripada membangkitkan bantahan awal yang ketiga itu bahawa plaintif seharusnya membuat permohonan untuk pemecahan sempadan tanah tersebut dan bukan untuk penamatan pemilikan bersama secara jualan.

BANTAHAN AWAL KEEMPAT

[20] Mahkamah berpendapat bahawa bantahan awal keempat itu juga tidak bermerit. Sebabnya ialah pelantikan Askhi sebagai wakil diri kepada

harta pusaka Sharif bin Kasim, si mati dan Zamri sebagai wakil diri kepada harta pusaka Moonah bt Sahad, si mati telah dibuat oleh mahkamah menurut A 15 k 6A KMT. Tidak ada keperluan dalam KMT bahawa permohonan pelantikan wakil diri tersebut mesti diserahkan kepada setiap benefisiari.

[21] Autoriti yang dirujuk oleh plaintif iaitu *Malaysian Court Forms In Civil Proceedings* (Vol 4) dengan jelasnya memperuntukkan seperti berikut di perenggan 18242 di ms VI 18094:

> The plaintiff must, in the case of an action being commenced before or after death, during the period of validity for the service of the writ of originating summons, apply to the court for an order appointing a person to represent the deceased's estate for the purpose of the proceedings.

dan di perenggan 18243 di muka surat VI 18095:

> Where there is no other defendant in the action, an application by the plaintiff for the representatives to be made parties to the action is made ex parte … The court may make such an order appointing a person or the personal representative to represent the estate, either of its motion or on application …

[22] Mahkamah berpendapat bahawa kes *Ganapathy Chettiar v Periakaruppan Chettiar & Anor* [1962] MLJ 207 dan *Gan Kuan Kiat v GH Kiat* [1938] MLJ 143 yang dirujuk oleh defendan-defendan dalam hujahan jalas peguam defendan-defendan tersebut adalah kes mengenai penjualan hartanah dalam suatu harta pusaka oleh pemegang amanah-pemegang amanah atau pentadbir-pentadbir dan oleh itu boleh dibezakan dan adalah tidak terpakai kepada permohonan tersebut yang merupakan suatu permohonan untuk menamatkan milikan bersama secara jualan.

[23] Kes *Yap Yoke Luan & Ors v Ong Wee Tok & Ors* [1984] 1 MLJ 23 yang dirujuk oleh peguam defendan-defendan yang bijaksana juga boleh dibezakan kerana kes itu melibatkan penjualan tanah kepunyaan harta pusaka si mati berkenaan oleh pentadbir-pentadbir kepada seorang pembeli dengan harga jualan yang jelasnya terlalu rendah kerana adalah terlampau di bawah harga pasaran untuk tanah berkenaan.

[24] Tambahan pula, semasa plaintif membuat permohonan melalui saman dalam kamar bertarikh 30 Ogos 2005, lampiran 17 di bawah A 15 k 6A(4) KMT untuk melantik Askhi sebagai wakil diri kepada harta pusaka Sharif bin Kasim, si mati dan Zamri sebagai wakil diri kepada harta pusaka Moonah, defendan-defendan telah tidak membantah kepada permohonan tersebut. Mereka diwakili oleh peguam, dan seharusnya sedar bahawa jika mereka dilantik sebagai wakil diri menurut A 15 k 6A KMT sebarang perintah yang dibuat oleh mahkamah akan mengikat harta pusaka berkenaan. Namun,

mereka tetap bersetuju untuk dilantik tanpa meminta permohonan tersebut diserahkan kepada benefisiari-benefisiari yang lain pada masa itu. Oleh itu, defendan-defendan adalah diestop daripada membangkitkan bantahan awal keempat itu.

[25] Aturan 15 k 6A KKMT dengan jelasnya memperuntukkan seperti berikut:

> (1) Where any person against whom an action would have lain has died but the cause of action survives, the action may, if no grant of probate or administration has been made, be brought against the estate of the deceased.
>
> (2) …
>
> (3) An action purporting to have been commenced against a person shall be treated, if he was dead at its commencement, as having been commenced against his estate in accordance with paragraph (1), whether or not a grant of probate or administration was made before its commencement.
>
> (4) …
>
> (5) …
>
> (6) …
>
> (7) Where no grant of probate or administration has been made, any judgment or order given or made in the proceedings shall bind the estate to the same extent as it would have been bound if a grant had been made and a personal representative of the deceased had been a party to the proceedings.

[26] Defendan kedua dan ketiga adalah dilantik secara sah sebagai wakil diri untuk harta pusaka, masing-masing menurut A 15 k 6A. Dengan itu, sebarang perintah atau penghakiman yang dibuat dalam prosiding ini adalah mengikat harta pusaka Sharif bin Kasim, si mati dan harta pusaka Moonah bt Sahad, si mati.

[27] Mahkamah berpuas hati bahawa permohonan tersebut untuk penjualan tanah tersebut dalam tindakan ini dibuat secara teratur dengan penyerahan sesalinan permohonan tersebut kepada kesemua defendan termasuk defendan kedua dan defendan ketiga. Oleh itu penyerahan sesalinan permohonan tersebut kepada setiap waris harta pusaka Moonah adalah tidak perlu kerana defendan kedua dan defendan ketiga,

masing-masing telah mewakili waris-waris Moonah.

ISU-ISU UNTUK DIBICARAKAN

[28] Isu-isu untuk dibicarakan adalah seperti berikut:

(a) Sama ada pemilikan bersama plaintif dengan harta pusaka Moonah (atau dengan defendan pertama dan Sharif bin Kassim, si mati) atas tanah tersebut harus ditamatkan dengan menjualkan tanah tersebut?

(b) Jika jawapan kepada isu No 1 adalah 'ya', adakah harga jualan sejumlah RM19.99 sekaki persegi tanpa milikan kosong kepada pembeli bernama Ab Wahab bin Ibrahim suatu harga yang berpatutan?

(c) Haruskah mahkamah, dan jika 'ya', bagaimanakah mahkamah patut melaksanakan budi bicaranya menurut ss 51, 53 dan/atau 54 Akta Pemegang Amanah 1949? dan

(d) Sama ada plaintif telah bersikap mala fide kerana telah gagal mengekshibitkan sesalinan perjanjian bertarikh 10 Mei 2004 itu dalam afidavit sokongan plaintif di lampiran 1 kepada saman pemula plaintif di lampiran 2?

(e) Sama ada plaintif berhak kepada bayaran ganti rugi oleh harta pusaka Moonah dan jika 'ya', berapakah ganti rugi yang perlu dibayar kepada plaintif disebabkan oleh:

(i) pengurangan harga jualan tanah tersebut kerana dijualkan tanpa milikan kosong akibat keengganan waris-waris Moonah menyerahkan milikan kosong;

(ii) penggunaan tanah tersebut oleh waris-waris Moonah yang mengecualikan plaintif daripada penggunaan tanah tersebut sejak tahun 1941; dan

(iii) sumbangan bayaran cukai jalan yang telah dibayar oleh plaintif sejak tahun 1988?

(f) Sama ada defendan-defendan berhak kepada ekuiti kerana telah mendirikan tiga buah rumah di atas tanah tersebut?

ISU 1

[29] Mengenai isu pertama mahkamah berpuas hati bahawa pemilikan bersama plaintif dan harta pusaka Moonah atau plaintif dan Johanariffin bin Din dan Sharif bin Kassim atas tanah tersebut seharusnya ditamatkan dengan penjualan tanah tersebut kepada pembeli tanpa milikan kosong.

[30] Seksyen 145 KTN memperuntukkan seperti berikut:

Power of Court to facilitate termination of co-proprietorship

(1) Where, in the case of any land vested in co-proprietors —

(a) any of the co-proprietors will neither join in, nor consent to the making of, an application for partition under this Chapter, or

(b) by reason of the operation of paragraph (f) of subsection (1) of section 136 (as applied by section 141), partition of the land between all of the co-proprietors is incapable of being approved under this Chapter. the Court subject to and in accordance with the provisions of any law for the time being in force relating to civil procedure, may, on the application of any of the co-proprietors, make such order as it may think just for the purpose of enabling the co-proprietorship to be terminated.

(2) Without prejudice to the generality of the power conferred by subsection (1), the Court may on any application under that subsection order —

(a) that, subject to the making between the co-proprietors of such payments as the Court may consider equitable having regard to the comparative values of the individual portions thereby proposed, any application for partition made by one or more of the co-proprietors in the terms specified in the order shall be deemed for the purposes of this Chapter to have been made by them all;

(b) that the undivided share of any of the co-proprietors be transferred on the terms specified in the order to the other co-proprietors, or to any of them; or

(c) that the land be sold.

[31] Sebab-sebabnya ialah kerana plaintif adalah seorang ibu tua yang mempunyai seorang anak yang memerlukan wang daripada harga jualan tanah tersebut untuk rawatan penyakit kanser yang dihadapinya dan memandangkan defendan-defendan yang merupakan waris-waris kepada harta pusaka Moonah enggan menyerahkan milikan kosong premis-premis yang diduduki mereka masing-masing di atas tanah tersebut, tanah tersebut tidak dapat dijualkan dengan milikan kosong tanpa proses litigasi yang panjang lebar dan berlarutan.

[32] Pada pendapat mahkamah s 145 KTN tidak mewajibkan seseorang pemilik bersama untuk memohon untuk pemecahan sempadan tanah

A tersebut terlebih dahulu di bawah Bahagian 9 Bab 2 KTN sebelum orang itu boleh memohon kepada mahkamah di bawah seksyen tersebut untuk pemilikan bersama itu ditamatkan melalui jualan. Sekiranya mana-mana satu daripada dua syarat yang diperuntukkan dalam perenggan (a) dan (b) seksyen tersebut wujud maka salah seorang pemilik bersama itu boleh memohon
B kepada mahkamah di bawah seksyen itu.

[33] Syarat pertama ialah bahawa mana-mana pemilik bersama tidak ingin mengikut serta dalam atau bersetuju untuk membuat permohonan untuk pemecahan sempadan tanah berkenaan.
C

[34] Syarat yang kedua ialah permohonan pemecahan sempadan tanah berkenaan tidak boleh diluluskan di bawah Bahagian 9 Bab 2 KTN kerana sekiranya pemecahan sempadan tanah berkenaan diluluskan ia akan mengakibatkan luasnya bahagian yang telah dipecah sempadan kurang
D daripada luasnya yang kecil sekali yang sesuai untuk kelas atau jenis tanah itu menurut apa yang ditentukan oleh pihak berkuasa perancangan untuk tempat itu di mana tanah tersebut terletak atau sekiranya tidak ada pihak berkuasa perancangan, oleh pihak berkuasa negeri.

E

[35] Mahkamah dengan hormatnya berpendapat bahawa keputusan dalam kes-kes *S Subramaniam & Ors v Inderjit Kaur d/o Karnail Singh & Anor* [1997] 3 MLJ 366 dan *Ku Yan bte Ku Abdullah v Ku Idris bin Ku Ahmad & Ors* [1991] 3 MLJ 439 yang dirujuk oleh defendan-defendan boleh
F dibezakan kerana kedua-dua kes itu adalah mengenai pemecahan sempadan tanah (partition) dan tidak terpakai kepada suatu permohonan untuk penamatan milikan bersama secara jualan.

[36] Kesimpulan peguam defendan-defendan yang bijaksana bahawa
G memandangkan plaintif telah tidak memilih untuk meneruskan dengan pemecahan sempadan tanah tersebut maka plaintif adalah dihalang daripada memohon untuk remedi di bawah s 145(2)(c) KTN adalah tidak berasas dan tidak disokong oleh autoriti-autoriti tersebut.

H **[37]** Dalam prosiding ini adalah jelas bahawa plaintif tidak ingin untuk memohon untuk pemecahan sempadan tanah tersebut kerana plaintif memerlukan wang hasil daripada penjualan 1/4 bahagian yang tidak dibahagikannya dalam tanah tersebut bagi tujuan membayar kos rawatan anaknya yang mengalami penyakit barah. Ini bermakna, plaintif sudah
I mematuhi salah satu daripada dua syarat yang diperuntukkan di bawah s 145(1) KTN. Itu sudah memadai untuk mahkamah menggunakan budi bicara yang diberikan kepada mahkamah di bawah s 145(2)(c) KTN untuk memerintahkan supaya tanah tersebut dijual. Memandangkan tidak ada penilaian yang lebih tinggi daripada penilaian yang diperolehi oleh plaintif

maka mahkamah berpuas hati bahawa harga jualan RM19.99 sekaki persegi tanpa milikan kosong adalah munasabah dan berpatutan.

[38] Selain daripada s 145 KTN, mahkamah ini berpuas hati bahawa s 25(2) Akta Mahkamah Kehakiman 1964 yang dibaca bersama perenggan 3 dalam Jadual kepada Akta tersebut jelas juga memberi kuasa kepada mahkamah ini untuk membuat keputusan tersebut.

[39] Seksyen 25(2) Akta Mahkamah Kehakiman 1964 memperuntukkan seperti berikut:

> (2) Without prejudice to the generality of subsection (1) the High Court shall have the additional powers set out in the Schedule:
>
> Provided that all such powers shall be exercised in accordance with any written law or rules of court relating to the same.

[40] Perenggan 3 memperuntukkan, inter alia, seperti berikut:

> Power to direct a sale instead of partition in any action for partition of land; and in any cause or matter relating to land, where it appears necessary or expedient, to order the land or any part thereof to be sold, and to give all necessary and consequential directions.

[41] Aturan 31 k 1 KMT memperuntukkan bahawa mahkamah boleh memerintahkan tanah tersebut dijual sekiranya mahkamah berpuas hati bahawa adalah perlu atau lebih baik untuk tanah tersebut dijual.

[42] Aturan 31 k 1 KMT memperuntukkan seperti berikut:

> Where in any cause or matter relating to any immovable property it appears necessary or expedient for the purposes of the cause or matter that the property or any part thereof should be sold, the Court may order that property or part to be sold, and any party bound by the order and in possession of that property or part, or in receipt of the rents and profits thereof, may be compelled to deliver up such possession or receipt to the purchaser or to such other person as the Court may direct.

[43] Dalam prosiding ini, plaintif tidak memohon untuk pemecahan sempadan tanah tersebut. Plaintif memohon supaya pemilikan bersama plaintif dan harta pusaka Moonah ditamatkan melalui penjualan tanah tersebut atas sebab ia adalah lebih baik bagi plaintif dan juga harta pusaka Moonah dan untuk arahan-arahan sampingan yang perlu untuk memberi kesan kepada perintah jualan itu.

[44] Pada pendapat mahkamah kes *Abdul Razak Valibhoy & Anor v Abdul Rahim Valibhoy & Ors* [1995] 2 SLR 555, yang dirujuk oleh peguam plaintif yang bijaksana adalah terpakai. Dalam kes itu permohonan responden untuk perintah jualan tanah berkenaan telah dibenarkan oleh hakim Mahkamah Tinggi Singapura (HMTS). Perayu yang tidak berpuas hati dengan keputusan HMTS telah merayu kepada Mahkamah Rayuan Sivil, Singapura (MRSS). Walau bagaimanapun rayuan perayu telah ditolak atas sebab MRSS berpuas hati bahawa HMTS telah mengambil kira kesemua perkara dalam pertimbangannya dengan betul ketika menggunakan budi bicaranya untuk membuat perintah jualan itu.

[45] LP Thean JA yang memberi alasan penghakiman MRSS telah menyatakan seperti berikut di perenggan C–E di ms 562:

> … In our judgment, the learned judge had properly taken all matters into consideration in the exercise of his discretion. The possible prejudice to the party resisting an order of sale is a relevant factor and the learned judge had noted that the appellants would not be suffering financially in the event that a sale was ordered. He had also correctly balanced the prejudice that the respondents might suffer in not ordering a sale against the prejudice faced by the appellants if the land was sold. He appreciated the appellants' wish to retain the land, but he was of the view that it was a sentimental attachment which bordered on a luxury and which the respondents were not obliged to share. It was clear that so long as there was no consensus reached as to a partition, the respondents, who owned 75 percent of the land, would not be able to deal with the land in any way.

[46] Dalam prosiding ini, keengganan mahkamah untuk membenarkan tanah tersebut dijual adalah lebih memudaratkan plaintif daripada defendan-defendan kerana plaintif adalah seorang ibu tua yang berumur 76 tahun, tidak pernah menduduki atau menikmati penggunaan tanah tersebut selama ini, telah membayar kesemua cukai tanah tanpa sebarang sumbangan daripada defendan-defendan, mempunyai seorang anak yang mengalami penyakit barah, dan yang memerlukan wang untuk mengubati penyakitnya dan plaintif ingin menggunakan wang hasil jualan 1/2 bahagian yang tidak dibahagikannya untuk membayar perbelanjaan untuk rawatan anaknya; defendan-defendan, menurut perenggan 32, afidavit defendan 1 yang diikrar pada 22 September 2004, bersetuju untuk menjualkan tanah tersebut tertakluk kepada tiga syarat di mana syarat pertama telahpun dipatuhi kerana keputusan daripada Mahkamah Tinggi Pulau Pinang dalam Saman Pemula No 24–665 Tahun 2003 telah diperolehi dan syarat kedua iaitu bahawa surat kuasa mentadbir di bawah Akta Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) 1955 diperolehi terlebih dahulu dan syarat ketiga iaitu bahawa perintah pembahagian di bawah Akta Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) 1955 diperolehi terlebih dahulu adalah tidak perlu dipatuhi kerana surat kuasa mentadbir di bawah Akta Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) 1955 hanya

memberi kuasa untuk membahagikan tanah tersebut, bukan untuk menjual tanah tersebut dan perintah pembahagian di bawah Akta Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) 1955 hanya akan merumitkan lagi keadaan kerana terdapat lebih daripada 30 orang waris Moonah dan ini bermakna tanah tersebut akan terletak hak di atas lebih daripada 30 orang waris-waris Moonah sedangkan pemecahan sempadan tanah tersebut adalah tidak ekonomik bagi waris-waris Moonah kerana terdapat lebih daripada 30 orang waris Moonah yang menuntut bahagian mereka, masing-masing, dalam harta pusaka Moonah iaitu 1/2 bahagian yang tidak dibahagikannya dalam tanah tersebut; dan akhir sekali perintah jualan tanah tersebut tidak akan menjejaskan kepentingan waris-waris Moonah termasuk defendan pertama dan keempat di dalam harta pusaka Moonah kerana separuh daripada harga jualan tanah tersebut iaitu sejumlah RM367,462.58 akan dibayar oleh pembeli kepada peguam cara plaintif iaitu Tetuan Lim Kean Siew & Co untuk dipegang sebagai *stakeholders* di dalam satu akaun simpanan tetap dan selepas ditolak apa-apa ganti rugi sekiranya ada yang ditentukan dan ditaksirkan oleh penolong kanan pendaftar Mahkamah Tinggi dan juga kos dan perbelanjaan permohonan tersebut peguam cara plaintif akan membayar bakinya ke dalam mahkamah dan selepas itu baki itu akan dibayar kepada waris-waris Moonah oleh mahkamah menurut bahagian mereka, masing-masing, sepertimana dipersetujui di antara mereka atau sekiranya mereka tidak dapat mencapai satu persetujuan menurut bahagian mereka, masing-masing sepertimana ditentukan oleh Mahkamah Syariah.

A B C D E

ISU 2

F

[47] Mengenai isu kedua dan penghujahan defendan-defendan bahawa harga jualan yang berpatutan adalah antara RM34 dan RM38 sekaki persegi mahkamah berpendapat penghujahan defendan-defendan tidak bermerit kerana defendan-defendan telah gagal untuk mengemukakan sebarang bukti untuk menyokong dakwaan mereka.

G

[48] Tawaran yang paling tinggi diterima oleh plaintif ialah RM34 sekaki persegi. Namun demikian peluang plaintif untuk menerima tawaran tersebut telah terlepas disebabkan defendan pertama dan kedua enggan menjual 1/2 bahagian yang tidak dibahagikan dalam tanah tersebut yang didaftarkan di atas nama defendan pertama dan Sharif bin Kassim.

H

[49] Melalui perjanjian bertarikh 10 Mei 2004, plaintif telah menjualkan 1/2 bahagian yang tidak dibahagikannya dalam tanah tersebut kepada pembeli pada harga jualan RM26 sekaki persegi dengan milikan kosong. Defendan-defendan sedar bahawa laporan penilaian Tetuan Regroup Associates bertarikh 28 Mei 2004, eksh 'H9', lampiran 1 adalah adil dan berpatutan kerana harga RM26 sekaki persegi dengan milikan kosong yang

I

dicadangkan dalam surat peguam cara defendan-defendan bertarikh 11 Ogos 2006, eksh 'HM3' dalam afidavit lanjutan 3 yang diikrarkan oleh plaintif pada 9 Oktober 2006 menyatakan seperti berikut: 'The beneficiaries get a fair market value for their share …' adalah sama dengan jumlah nilai menurut laporan penilaian Tetuan Regroup Associates tersebut.

[50] Namun, disebabkan waris-waris Moonah yang menduduki atas tanah tersebut enggan menyerahkan milikan kosong atas tanah tersebut, plaintif tidak dapat menjualkan 1/2 bahagian yang tidak dibahagikannya dalam tanah tersebut dengan milikan kosong. Oleh yang demikian, plaintif telah memasuki perjanjian tambahan bertarikh 15 Ogos 2005 untuk menjualkan 1/2 bahagian yang tidak dibahagikan dalam tanah tersebut pada harga jualan RM19.99 sekaki persegi tanpa milikan kosong sepertimana dinyatakan di perenggan 11, lampiran 1, perenggan 23, lampiran 10, eksh 'J5', lampiran 9, perenggan-perenggan 3 dan 4, lampiran 21, perenggan 7, lampiran 20 dan eksh 'C'.

[51] Menurut surat bertarikh 9 September 2005 dari jurunilai, Tetuan Regroup Associates, harga pasaran tanah tersebut adalah sejumlah RM700,000 tanpa milikan kosong. Oleh itu harga jualan pada RM19.99 sekaki persegi berjumlah RM734,925.16 tanpa milikan kosong adalah lebih tinggi daripada harga pasaran. Jelasnya, harga jualan tersebut adalah harga jualan yang berpatutan memandangkan defendan-defendan tidak mengemukakan sebarang laporan penilaian untuk menyangkal penilaian tersebut.

[52] Mahkamah sedar bahawa mahkamah mempunyai kuasa untuk memerintahkan supaya penjualan tanah tersebut dibuat secara tender. Namun demikian mahkamah perlu mempertimbangkan bahawa dalam keadaan tersebut, mahkamah ini akan menetapkan harga rizab berdasarkan harga pasaran yang sebenarnya yang lebih rendah daripada harga jualan dalam perjanjian tambahan tersebut. Tambahannya harga jualan mungkin akan menjadi lebih rendah lagi sekiranya tidak ada tawaran dalam penjualan melalui tender. Oleh itu mahkamah berpendapat bahawa penjualan melalui tender tidak semestinya menjamin harga jualan yang lebih tinggi untuk tanah tersebut. Penjualan melalui tender juga akan menambahkan kos. Dalam keadaan sedemikian, kepentingan plaintif dan defendan-defendan tidak semestinya terjamin.

ISU 3

[53] Mengenai isu ketiga mahkamah berpendapat bahawa s 51 Akta Pemegang Amanah 1949 memberi kuasa dan budi bicara kepada mahkamah untuk membuat perintah sampingan kepada perintah jualan tanah tersebut

untuk keseluruhan tanah tersebut diletak hak ke atas pembeli tertakluk kepada pembayaran harga belian penuh berjumlah RM734,925.16 olehnya.

[54] Seksyen 51 Akta tersebut memperuntukkan seperti berikut:

> Vesting order consequential on order for sale of land
>
> Where any court gives a judgment or makes an order directing the sale or charge of any land, every person who is entitled to or possessed of any interest in the land, or entitled to a contingent right therein, and is a party to the action or proceeding in which the judgment or order is given or made or is otherwise bound by the judgment or order, shall be deemed to be so entitled or possessed as the case may be, as a trustee for the purposes of this Act, and the court may, if it thinks expedient, make an order vesting the land or any part thereof, for such estate or interest as the court thinks fit in the purchaser or chargee or in any other person.

[55] Mahkamah juga mempunyai kuasa dan budi bicara untuk memberi arahan kepada pendaftar hakmilik atau pentadbir tanah untuk melakukan apa-apa yang perlu untuk memberi kesan kepada perintah mahkamah. Ini adalah dengan jelasnya diperuntukkan di dalam s 417 KTN yang dibaca bersama dengan s 25(1) Akta Mahkamah Kehakiman 1964.

[56] Kedua-dua seksyen itu memperuntukkan seperti berikut:

> 417 General authority of the Court
>
> (1) The Court or a Judge may by order direct the Registrar or any Land Administrator to do all such things as may be necessary to give effect to any judgment or order given or made in any proceedings relating to land, and it shall be the duty of the Registrar or Land Administrator to comply with the order forthwith.
>
> 25 Powers of the High Court
>
> (1) Without prejudice to the generality of Article 121 of the Constitution the High Court shall in the exercise of its jurisdiction have all the powers which were vested in it immediately prior to Malaysia Day and such other powers as may be vested in it by any written law in force within its local jurisdiction.

ISU 4

[57] Mengenai isu keempat sama ada plaintif bersikap mala fide, mahkamah berpuas hati bahawa isu ini tidak bermerit kerana plaintif telah memaklumkan mahkamah ini sejak awal iaitu di perenggan 11, saman pemula plaintif di lampiran 2 bahawa plaintif telah menerima tawaran daripada pembeli menjualkan 14 bahagian yang tidak dibahagikannya atas tanah tersebut pada harga jualan RM26 sekaki persegi tanpa milikan kosong.

[58] Mahkamah menerima penjelasan plaintif bahawa kegagalan plaintif untuk mengekshibitkan sesalinan perjanjian bertarikh 10 Mei 2004 itu dalam saman pemula plaintif di lampiran 2 adalah tidak disengajakan kerana penjelasan itu adalah satu yang munasabah.

[59] Mahkamah juga berpendapat bahawa kegagalan plaintif ini tidak memprejudiskan defendan-defendan.

ISU 5

[60] Mengenai isu kelima iaitu tuntutan plaintif berdasarkan s 343(1) KTN untuk ganti rugi kerana tidak dapat menggunakan tanah tersebut sekian lama mahkamah berpendapat isu ini boleh diputuskan kemudian oleh penolong kanan pendaftar.

[61] Seksyen 343(1) KTN memperuntukkan seperti berikut:

> (1) *Where any land is vested in two or more persons or bodies as co-proprietors —*
>
> (a) …
>
> (b) *they* may at any time apply for the partition of the land under Chapter 2 of Part Nine, but, *so long as their co-proprietorship continues, shall each be entitled to possession and enjoyment of the whole*; and
>
> (c) on the death of any of them or, in the case of a body, its dissolution, the share to which he or it was formerly entitled shall not pass to the other or others, but shall devolve upon his personal representatives or, as the case may be, be disposed of in the like manner as its other assets.
>
> (Penekanan diberi.)

[62] Mengenai permohonan plaintif supaya kaveat yang dimasukkan oleh defendan keempat dibatalkan, mahkamah berpendapat bahawa permohonan plaintif itu adalah bermerit dan teratur dan boleh dibenarkan oleh mahkamah ini kerana plaintif jelas mempunyai kepentingan di dalam tanah tersebut sebagai pemilik berdaftar 1/2 bahagian yang tidak dibahagikan dalam tanah tersebut dan defendan keempat telah enggan memberi kerjasama dan persetujuan untuk penjualan tanah tersebut.

[63] Dalam hal ini s 327 KTN adalah terpakai kerana plaintif adalah seorang 'aggrieved person' dan boleh memohon supaya kaveat yang dimasukkan oleh defendan keempat diketepikan.

[64] Seksyen itu memperuntukkan seperti berikut:

> [a]ny person … aggrieved by the existence of a private caveat may at any time apply to the court for an order for its removal, and the court … may make such order on the application as it may think just.

[65] Menurut plaintif, beliau telah mengalami kerugian kerana tawaran yang lebih tinggi untuk membeli tanah tersebut telah luput dan oleh itu plaintif berhak untuk membuat tuntutan untuk ganti rugi daripada defendan keempat menurut s 329(1) KTN.

[66] Seksyen 329(1) KTN memperuntukkan seperti berikut:

Any person or body who, wrongfully or without reasonable cause, secures the entry of, or fails to withdraw, any private caveat shall be liable to pay compensation to any person or body who thereby suffers any damage or loss.

ISU 6

[67] Mengenai isu keenam iaitu tuntutan defendan-defendan untuk ekuiti daripada plaintif, mahkamah berpendapat bahawa isu ini boleh diputuskan kemudian oleh penolong kanan pendaftar bersama-sama dengan isu 5 dan defendan-defendan juga boleh menuntut ekuiti daripada pembeli dalam prosiding yang bakal diambil oleh pembeli terhadap defendan-defendan untuk mendapat milikan kosong tanah tersebut memandangkan pembeli telah membeli tanah tersebut tanpa milikan kosong.

PENUTUP

[68] Berdasarkan kepada perkara-perkara yang dinyatakan di atas maka mahkamah telah membenarkan permohonan tersebut dengan membuat keputusan tersebut. Pada pendapat mahkamah keputusan tersebut adalah suatu keputusan yang adil kepada semua pihak.

Permohonan dibenarkan dan bantahan awal ditolak.

Reported by Kanesh Sundrum